

Superbonus 110% e bonus edilizi: cosa accade in presenza di abusi edilizi?

Il rapporto che intercorre tra la fruizione del superbonus 110% e altri bonus edilizi per interventi su immobili che presentano delle irregolarità urbanistico-edilizie

di [Gianluca Oreto](#) – 20.04.2022

Interventi edilizi, abusi, sanatoria, condono, fiscalizzazione e detrazioni fiscali sono gli ingredienti di una miscela esplosiva che investe la normativa edilizia e quella fiscale. La pubblicazione dell'[approfondimento](#) sul rapporto tra superbonus 110%, altri bonus edilizi e la presenza di abusi, ha acceso un nuovo interesse dei nostri lettori che hanno già inondato la redazione di e-mail e messaggi su varie casistiche reali, chiedendo a noi una risposta.

Cosa prevede la normativa

L'argomento è complesso e va analizzato partendo dalle norme che devono essere prese in considerazione:

- il titolo IV, capi II e III del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che riguardano le sanzioni amministrative e penali (art. 44) in presenza di abusi formali e sostanziali, e alcune importanti disposizioni fiscali (artt. 49 e 50);
- l'art. 119, commi 13-ter, 13-quater e 13-quienquies del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio) che prevede un particolare regime edilizio e fiscale per gli interventi di superbonus 110% senza demolizione e ricostruzione.

La normativa edilizia

Dal punto di vista edilizio il d.P.R. n. 380/2001 prevede diverse tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Per ogni tipologia interventi, con diverse "sfumature" spesso impercettibili, la norma definisce:

- un regime di edilizia libera;
- gli interventi sottoposti a:
 - comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
 - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ordinaria o alternativa al permesso di costruire;
 - permesso di costruire.

Edilizia libera a parte, la realizzazione di un intervento che potrebbe essere sottoposto a CILA o SCIA, non costituisce mai "abuso edilizio" di alcun tipo perché è sempre consentita la presentazione tardiva, dietro pagamento di sanzione (CILA tardiva e SCIA tardiva).

La realizzazione di un intervento senza il permesso di costruire costituisce un abuso edilizio che può essere sanato in due modi:

- la demolizione e remissione in pristino dello stato legittimo;
- la sanatoria dell'abuso edilizio quindi il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Quest'ultimo può essere ottenuto tramite:

- una delle tre leggi sul condono edilizio (possibilità non più utilizzabile);
- l'istituto dell'accertamento di conformità (artt. 36 e 37 del TUE) solo se c'è la [doppia conformità](#);
- la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 38 del TUE che consente l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per gli interventi eseguiti in base ad un permesso annullato.

La normativa fiscale

Dal punto di vista fiscale, il legislatore ha previsto diverse possibilità di detrazione fiscale per gli interventi di recupero, efficientamento e miglioramento sismico degli edifici esistenti. Bonus fiscali sui quali da sempre vigono i principi stabiliti agli artt. 49 e 50 del TUE a mente dei quali:

- gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici (art. 49, comma 1);
- il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49 (art. 50, comma 4).

Gli abusi edilizi bloccano, dunque, le detrazioni fiscali.

Le eccezioni nel superbonus 110%

L'art. 119 del Decreto Rilancio, ai commi 13-ter, 13-quater e 13-quinquies ha previsto delle eccezioni alle regole ordinarie che riguardano gli interventi di superbonus 110% senza demolicostruzione:

- la presentazione della CILAS nella quale non si attesta lo stato legittimo ma solo il titolo edilizio o attestazione ante '67;
- la deroga alle cause di decadenza previste all'art. 49 del TUE;
- la conferma del potere per la pubblica amministrazione di valutare la legittimità dell'immobile oggetto di intervento;
- la deroga all'obbligo di presentare una nuova segnalazione certificata di agibilità (SCA).

Disposizioni a seguito delle quali si è venuta a creare la paradossale idea che gli interventi di superbonus 110% possano essere effettuati anche in presenza di abusi edilizi perché "tanto il bonus non decade".

Le sanzioni amministrative e penali

Le tante e-mail arrivate in detrazione su questo "particolare" argomento impongono un necessario approfondimento su quali sono le implicazioni di natura amministrativa e penale nel caso si avvii un intervento di superbonus 110% senza la preventiva analisi degli abusi edilizi esistenti. Possiamo distinguere se sono interventi realizzati in assenza:

- di CILA o SCIA per cui non si parla di abuso in quanto, come detto, la normativa edilizia consente la presentazione tardiva della documentazione dietro pagamento di sanzione;
- di SCIA alternativa o PdC, sui quali oggi si può solo:
 - accertare la presenza della doppia conformità;
 - demolire e ripristinare lo stato legittimo.

L'art. 44 del TUE prevede che, salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

- l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

Da ricordare che sanzioni amministrative e penali seguono binari completamente differenti.

Conclusioni

Nel caso non si conosca o non si è certi (per diversi motivi), è sempre opportuno verificare lo stato legittimo non tanto e non solo per non incorrere nel decadimento dell'incentivo (non applicabile al solo superbonus), quanto perché la presentazione di un titolo in cui viene rappresentato fedelmente lo stato dei luoghi, darà sempre la possibilità allo Sportello Unico Edilizia di intervenire con sanzioni più o meno importanti sia dal punto di vista amministrativo (pecuniarie e/o demolizione) che penale.

Ma, attenzione, lo stato legittimo come la patente di guida, va mantenuto sempre e comunque perché il potere-dovere di vigilare da parte della pubblica amministrazione può essere attivato in qualsiasi momento e per tanti motivi, come la segnalazione di un vicino.